Bestemmingsplan

- Regels -

Parapluplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren

Gemeente Brunssum

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Parapluplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren

Gemeente Brunssum

IDN-nummer:	NL.IMRO.0899.BPwonenparkeren-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	6 februari 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Algemene bepalingen 5

Artikel 2 Begrippen 6

Artikel 3 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 9

Artikel 4 Herziening regels 9

Hoofdstuk 3 Algemene regels 15

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 15

Artikel 6 Algemene bouwregels 16

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 17

Artikel 7 Overgangsrecht 17

Artikel 8 Slotregel 18

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepalingen

1.1 Van toepassingsverklaring

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan 'Parapluplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren' blijven de regels en bijbehorende verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van de wijzigingen die in de regels van de betreffende plannen worden aangebracht met voorliggend bestemmingsplan.

Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 plan:

het bestemmingsplan 'Parapluplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren' met identificatienummer NL.IMRO.0899.BPwonenparkeren-VA01 van de gemeente Brunssum.

2.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.3 bestaande legale situatie:

op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, bestaande situatie.

2.4 huishouden:

de bewoning van een woning door:

a. één persoon;
b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

2.5 hospita-verhuur:

een situatie waarbij door de rechthebbende – die tevens zelf bewoner van de woning is - onzelfstandige woonruimte wordt verhuurd voor bewoning tot een maximum van 2 personen naast het huishouden van de hoofdbewoner.

2.6 kamerbewoning:

de bewoning van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van één of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een natte cel, toiletruimte en een opstelplaats voor een keuken en waarbij geen sprake is van hospita-verhuur.

2.7 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte in een woning die niet zelfstandig door een huishouden kan worden bewoond, omdat men afhankelijk is van een of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Tot de wezenlijke voorzieningen behoren de natte cel, toiletruimte en opstelplaats voor een keuken.

2.8 parkeren:

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

2.9 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

2.10 woning / wooneenheid:

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor en gelet op de aanwezigheid van alle wezenlijke voorzieningen geschikt is voor de huisvesting van één huishouden.

2.11 woningsplitsing:

het feitelijk opdelen van een bestaand bouwwerk in separate zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, waarbij het bestaande bouwwerk al dan niet wordt gesplitst in appartementsrechten en/ of een wijziging van de kadastrale registratie.

Artikel 3 Wijze van meten

3.1 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of) het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

3.2 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Herziening regels

De regels van de hierna genoemde bestemmingsplannen worden gewijzigd als hierna beschreven.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Bedrijventerrein Emma	23 april 2013	4.1
Bedrijventerrein Rode Beek	11 maart 2019	4.2
Beschermd dorpsgezicht Mijnkoloniën Brunssum	14 april 2015	4.3
Brunssum - Oost	13 maart 2018	4.4
Centrum, 1e herziening	14 april 2015	4.5
Haefland Rode Beek	11 juni 2013	4.6
Hagendorenweg 50 te Brunssum	10 oktober 2017	4.7
Landgoed Brunssheim	20 april 2011	4.8
Loogstraat 23 te Brunssum	7 juni 2013	4.9
Ontwikkeling Afvalzorg	20 juni 2013	4.10
Schutterspark	19 mei 2010	4.11
Treebeek-Centrum	1 juli 2010	4.12
USAG	29 september 2015	4.13
Veegplan Centrum	14 april 2015	4.14
Willem-Alexanderstraat, 2 woningen	12 oktober 2010	4.15
Woendershof (wijzigingsplan)	21 februari 2011	4.16
Woningbouw Van Ruysdaelstraat	29 september 2015	4.17
Woningbouw Tritbach	29 september 2015	4.18

4.1 Bedrijventerrein Emma

4.1.1 Parkeernorm

a. De specifieke gebruiksregels als opgenomen in artikel 3.4 sub a (Bedrijventerrein) en artikel 4.4 sub a (Detailhandel - Perifeer) worden vervangen door artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Bedrijventerrein Rode Beek

4.2.1 Parkeernorm

a. artikel 3.6.1 sub c wordt vervangen door: "op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.2";
b. artikel 17.2 (parkeren) wordt vervangen door artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Beschermd dorpsgezicht Mijnkoloniën Brunssum

4.3.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

a. Aan artikel 24.1 onder b (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:

1. woningsplitsing;
2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
3. kamerbewoning;
4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;

b. Het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.3.2 Parkeernorm

Artikel 24.2 (parkeren) en artikel 24.5 (afwijking parkeernorm) worden vervangen door artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Brunssum - Oost

4.4.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

a. Aan artikel 15.3 (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:
   1. woningsplitsing;
   2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
   3. kamerbewoning;
   4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;

b. Het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.4.2 Parkeernorm

Artikel 15.1 (parkeren)wordt vervangen door artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Centrum, 1e herziening

4.5.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

a. aan artikel 3.5 (strijdig gebruik, bestemming Bedrijf) wordt toegevoegd:
   1. woningsplitsing;
   2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
   3. kamerbewoning;
   4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;

b. Artikel 4.5 sub b (specifieke gebruiksregels, bestemming Centrum), artikel 6.5 sub b (specifieke gebruiksregels, bestemming Gemengd - 1), artikel 7.5 sub b (specifieke gebruiksregels, bestemming Gemengd - 2) en artikel 15.5.1 (strijdig gebruik, bestemming Wonen) worden vervangen door:
   1. woningsplitsing;
   2. kamerbewoning;
   3. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
   4. nieuwbouw van woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw van een woning.

c. Aan artikel 20.2 (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:
   1. woningsplitsing;
   2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
   3. kamerbewoning;
   4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;

d. De verboden als opgenomen onder a, b en c gelden niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.5.2 Parkeernorm

Artikel 20.1 (parkeren) en artikel 20.3.1 (afwijken van parkeernormen) worden vervangen door artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Haefland Rode Beek

4.6.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

a. Aan artikel 15.2 (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:
   1. woningsplitsing;
   2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
   3. kamerbewoning;
   4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
b. Het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.6.2 Parkeernorm

Artikel 4.5.2 en artikel 15.1 (parkeren) worden vervangen door artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Hagendorenweg 50 te Brunssum

4.7.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

a. Aan artikel 3.3.2 (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:
   1. woningsplitsing;
   2. kamerbewoning;
   3. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
b. Het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.7.2 Parkeernorm

Aan artikel 8 (Algemene bouwregels) wordt artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

4.8 Landgoed Brunssheim

4.8.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

a. Aan artikel 12 (Algemene gebruiksregels) wordt toegevoegd:
   1. woningsplitsing;
   2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
   3. kamerbewoning;
   4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
b. Het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.8.2 Parkeernorm

Aan hoofdstuk 3 (Algemene regels) wordt artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

4.9 Loogstraat 23 te Brunssum

4.9.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

a. Aan artikel 7 (algemene gebruiksregels) wordt toegevoegd:
   1. woningsplitsing;
   2. kamerbewoning;
   3. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
b. Het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.9.2 Parkeernorm

Aan hoofdstuk 3 (Algemene regels) wordt artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

4.10 Ontwikkeling Afvalzorg

4.10.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

a. Aan artikel 9.2 (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:
    1. woningsplitsing;
    2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
    3. kamerbewoning;
    4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
b. Het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.10.2 Parkeernorm

Aan hoofdstuk 3 (Algemene regels) wordt artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

4.11 Schutterspark

4.11.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

Aan hoofdstuk 3 (algemene regels) wordt een artikel toegevoegd dat luidt:

a. onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:
    1. woningsplitsing;
    2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
    3. kamerbewoning;
    4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
b. Het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.11.2 Parkeernorm

aan hoofdstuk 3 wordt artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

4.12 Treebeek-Centrum

4.12.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

a. Aan artikel 12.1 (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:
    1. woningsplitsing;
    2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
    3. kamerbewoning;
    4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
b. Het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.12.2 Parkeernorm

Artikel 12.2 (parkeren) en artikel 12.4 (ontheffing parkeernormen) worden vervangen door artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan.

4.13 USAG

4.13.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

a. Aan artikel 7.2 (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:
   1. woningsplitsing;
   2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
   3. kamerbewoning;
   4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
b. Het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.13.2 Parkeernorm

aan hoofdstuk 3 wordt artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

4.14 Veegplan Centrum

4.14.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

a. Artikel 4.5 sub b (specifieke gebruiksregels, bestemming Centrum), artikel 6.5 sub b (specifieke gebruiksregels, bestemming Gemengd), artikel 12.5.1 (strijdig gebruik, bestemming Wonen - 1) worden vervangen door:
   1. woningsplitsing;
   2. kamerbewoning;
   3. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
   4. nieuwbouw van woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw van een woning.
b. Aan artikel 21.2 (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:
   1. woningsplitsing;
   2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
   3. kamerbewoning;
   4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
c. De verboden als opgenomen onder a, b en c gelden niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.14.2 Parkeernorm

Artikel 21.1 (parkeren) en artikel 21.3.1 (afwijken van parkeernormen) worden vervangen door artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan.

4.15 Willem-Alexanderstraat, 2 woningen

4.15.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

Aan artikel 4.5 (specifieke gebruiksregels, bestemming Wonen) wordt een regel toegevoegd die luidt:

a. onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:
   1. woningsplitsing;
   2. kamerbewoning;
   3. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
b. Het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.15.2 Parkeernorm

aan hoofdstuk 3 wordt artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

4.16 Woendershof

Artikel 2 (Wonen) komt als volgt te luiden:

a. Voor de gebieden als zodanig bestemd geldt dat na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 22.9 ten behoeve van de bestemmingswijziging, de regels van het vigerende bestemmingsplan, voor zover relevant en met uitzondering van de slotbepaling, van overeenkomstige toepassing zijn, zoals die luiden na herziening van die regels door het bestemmingsplan "Parapluplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren".
b. De regels conform artikel 16 'Wonen' van het vigerende bestemmingsplan, zoals die luiden na herziening van die regels door het bestemmingsplan "Parapluplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren", zijn overeenkomstig van toepassing op de gronden die in de verbeelding bestemd zijn als Wonen, met dien verstande dat de gronden bestemd zijn voor maximaal 10 woningen in de categorie Twee-aaneen.

4.17 Woningbouw Van Ruysdaelstraat

4.17.1 Verbod woningsplitsingen kamerbewoning

a. Artikel 3.3.3 (Woningsplitsing) wordt vervangen door navolgende regel, met als titel 'Woningsplitsing en kamerbewoning': onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:
    1. woningsplitsing;
    2. kamerbewoning;
    3. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden.
b. Het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.17.2 Parkeernorm

Artikel 6.1 (parkeren) wordt vervangen door artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan.

4.18 Woningbouw Tritbach

4.18.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

Artikel 3.3.3 (woningsplitsing) wordt vervangen door navolgende specifieke gebruiksregel:

a. onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:
    1. woningsplitsing;
    2. kamerbewoning;
    3. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
b. Het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.18.2 Parkeernorm

Artikel 6.1 (parkeren) wordt vervangen door artikel 6.1 (parkeren) van voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Parkeren

a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden.
b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de Beleidsregel parkeren 2022, als vastgesteld op 20 december 2022, met dien verstande dat wanneer voornoemde beleidsregel wordt gewijzigd of vervangen, er wordt getoetst aan de ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende beleidsregel.
c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning maximaal 25% afwijken van het bepaalde onder a en b, mits:
    1. wordt aangetoond wordt dat de van toepassing zijnde norm niet haalbaar is;
    2. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren'

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl